

证券代码：002673 证券简称：西部证券 公告编号：2018-079

西部证券股份有限公司

租赁上海“晶耀商务广场”3号楼房产的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

西部证券股份有限公司（以下简称“公司”）租赁陕西金泰恒业房地产有限公司（以下简称“金泰恒业”）购置的上海“晶耀商务广场”3号楼约2.35万平方米房产，作为公司总部（上海）办公场地，年租金约6100万元，公司计划年内与金泰恒业在西安签署房产租赁合同。公司实际控制人陕西投资集团有限公司持有金泰恒业100%股权，公司租赁金泰恒业购置的办公楼属于关联交易事项。

一、关联方基本情况

金泰恒业成立于2002年10月，注册资本金6亿元人民币，拥有国家房地产开发企业一级资质，注册地址：陕西省西安市高新区科技七路32号，法定代表人马亚鹏先生，统一社会信用代码：916100007412895856，经营范围：土地开发；建筑科技开发；房地产开发、销售、租赁；建筑装饰工程的施工；物业管理等。2015年，金泰恒业被评为2014年中国AAA级信用企业和2015最佳雇主奖；2017年被授予五星级中国优秀企业公民等殊荣，“金泰恒业”被评为“西安市著名商标”和“陕西省著名商标”。2017年金泰恒业营

业收入 21.74 亿元，净利润 2.16 亿元，净资产 14.39 亿元。公司实际控制人陕西投资集团有限公司持有金泰恒业 100% 股权，公司租赁金泰恒业购置的办公楼属于关联交易事项。

二、关联交易标的基本情况

（一）交易标的区位

公司租赁金泰恒业购置的上海“晶耀商务广场”3号楼位于上海浦东前滩。上海浦东前滩由上海陆家嘴集团整体开发建设，“晶耀商务广场”项目由陆家嘴集团与美国铁狮门公司合作开发，是在前滩核心位置建成的集办公、商业、住宅为一体的城市综合体。项目总建面 35.7 万平方米，其中甲级写字楼建面 19.9 万平方米，零售建面 6.3 万平方米，高档住宅建面 11 万平方米。金泰恒业已与该项目的开发商签订《房屋预售合同》，办理了网签手续，并支付了约 7 亿元购房款，该房产将于 2018 年内交付使用。

（二）交易标的情况简介

“晶耀商务广场”3号楼是“晶耀商务广场”项目 6 栋甲级写字楼其中之一，建筑总高约 70 米，地上 12 层，1 层大堂层高 15 米，标准层高 4.5 米，建筑面积约 2.35 万平方米。该楼宇基础设施完备，通讯、供水、供电、地下停车设施齐全，配备双回路供电，6 部电梯。楼宇位于耀体路以南，耀龙路以东，平家桥路以西，距陆家嘴金融区约 10 公里，位于黄浦江东岸，与上海东方体育中心隔街相望，西邻滨江公园，是地铁上盖物业，紧邻地铁 6 号线、8 号线和 11 号线“东方体育中心站”；交通便利，距浦东和虹桥机场各约 20 公里；周边环境良好，配套设施完善。经实地考察，公司认为“晶耀商务广场”3号楼各项条件较为理想，能够满足公司办公需要，经装饰改造后，能够迅速解决公司总部（上海）办公场地问题。金泰恒业房地产实力

较强，以往与公司业务合作良好，租赁房产稳定性好。

公司租赁“晶耀商务广场”3号楼房产用于公司总部（上海）办公场地，可实现公司总部上海各分公司、各部门、西部期货、西部利得基金公司集中统一管理，并在满足现有办公场地基础上，为业务发展预留空间。目前公司需租赁房产1.8万平方米，鉴于金泰恒业对“晶耀商务广场”3号楼约2.35万平方米整体出租，结合公司实际，除自用1.8万平方米外，剩余房产对外出租。

三、租赁办公场地的定价依据

在对上海市陆家嘴、世博园区、浦东前滩区域9处甲级写字楼市场租赁价格调研的基础上，公司与金泰恒业协商，“晶耀商务广场”3号楼租赁价格为7元/平方米/日，以上价格在市场公允价格范围内。

四、租赁合同的主要内容

（一）租赁房产建筑面积约2.35万平方米，租期10年。首轮租期3年，首轮租赁价格7元/平方米/日。公司与金泰恒业每三年协商一次房租单价，按照市场公允价格商定，随行就市。如遇租价上涨，上涨幅度最高不超过上一轮租价的8%。

（二）首轮租赁价格7元/平方米/日，年租金（含车位租赁费）约6100万元，金泰恒业为公司提供出租车位35个，除公司自用15个外，其余对外出租，每个车位年租金为1.8万元。

五、租赁办公场地的目的和对上市公司的影响

（一）租赁办公场地的目的

在上海浦东，公司总部现有部门和分支机构11个，包括上海第一、第二、第三分公司，投资银行总部、固定收益部、研发中心、国际业务部、做市业务部、托管业务部、西部利得基金公司、西部期货公司（上海总部）。2011年至今，公司租赁上海国开行大厦作为办

公场地，因该大厦已无房产可租，一些分支机构又相继租赁上海钻石交易中心、华润时代广场和世纪金融广场等场地，租赁房产合计约 1.1 万平方米，年租金约 2800 万元。由于公司租赁的办公场地较为分散，集中管理难度较大，运营成本高，租赁期限也不稳定。随着公司业务发展，人员增长，办公场地需求增加，现租房产缺乏拓展空间，公司总部（上海）现办公场地拥挤，人员密度大，公共区域配套不足，存在安全隐患。为解决上述问题，公司数次扩展上海办公场地，但由于条件受限，无法从根本上解决问题。在现有条件下，公司只能通过租赁房产解决办公场地问题。

（二）对上市公司的影响

1. 公司与前述关联方之间的关联交易，从公司业务发展需要出发，有利于公司总部（上海）集中统一管理，改善经营条件，树立公司市场形象。

2. 相关关联交易定价参考市场价格进行，不存在损害非关联股东利益及公司利益的情形。

3. 相关关联交易不影响公司的独立性，公司主要业务没有因上述关联交易而对关联人形成依赖。

（三）2018年初至披露日与关联人累计发生的各类关联交易总金额
公司2018年初至披露日与关联人未发生关联交易。

六、独立董事事前认可和独立意见

本次交易的决策程序符合《公司法》、《证券法》等有关法律法规及《公司章程》、《公司关联交易管理制度》的规定。公司与前述关联方的关联交易，满足公司业务发展需要，便于集中统一管理，可

改善公司经营条件，有利于树立公司市场形象；相关关联交易定价参考市场价格进行，不存在损害非关联股东利益，特别是中小股东利益及公司利益的情形；相关关联交易不影响公司的独立性，公司主要业务没有因上述关联交易而对关联人形成依赖。

我们同意将该提案提交公司第四届董事会第三十七次会议审议，董事会审议时关联董事应当回避表决，并同意将该提案提交公司2018年第三次临时股东大会审议，关联股东应当回避表决。

七、中介机构意见

公司保荐机构认为：本次关联交易已经公司董事会审议批准，独立董事发表了同意意见。决策程序符合《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规和《公司章程》的规定。上述关联交易将遵循市场化定价原则，保荐机构将持续跟踪交易实际发生的定价是否公允。

八、备查文件

- 1、公司第四届监事会第十九次会议决议。
- 2、公司第四届董事会第三十七次会议决议。
- 3、公司独立董事关于四届三十七次董事会相关独立意见。
- 4、中泰证券股份有限公司关于西部证券股份有限公司关联交易的核查意见。

特此公告。

西部证券股份有限公司董事会

2018年10月29日